DOMÍNIO DAS CONTAS

Guia Prático do Conselho Fiscal Condominial

Checklists | Compliance | LGPD | Blindagem Jurídica

Parte integrante de
"Conselho Fiscal: Com Domínio das Contas"
(2ª ed., 2026)

Erigutemberg Meneses

DOMÍNIO DAS CONTAS

Guia Prático do Conselho Fiscal Condominial

Checklists | Compliance | LGPD | Blindagem Jurídica

Parte integrante de Conselho Fiscal: Com Domínio das Contas (2ª ed., 2026)

Erigutemberg Meneses

Blumenau

2026

APRESENTAÇÃO DO CURSO

Este material foi estruturado como **curso prático e autossuficiente** para capacitação de conselheiros fiscais, síndicos e administradores condominiais. Seu objetivo é transformar a teoria jurídico-contábil em ferramentas operacionais de fiscalização, mitigação de riscos e conformidade legal.

Objetivos de Aprendizagem

1. Dominar a rotina mensal de conferência documental e conciliação bancária.
2. Implementar práticas de *compliance* e governança preventiva.
3. Adequar o condomínio à LGPD com segurança técnica e jurídica.
4. Blindar o conselheiro e o condomínio contra responsabilização solidária.

Como Utilizar este Guia

- **Estudo Autônomo:** Leia os módulos sequencialmente e preencha os espaços de anotação.
- **Treinamento Presencial/Online:** Cada módulo equivale a 1h30 de aula prática.
- **Consulta Rápida:** Utilize os checklists e ícones temáticos como referência durante as reuniões do conselho.

ESTRUTURA PEDAGÓGICA

1. APRESENTAÇÃO DO CURSO

- **Objetivos de Aprendizagem**
- **Como Utilizar este Guia**

2. MÓDULO 1: CHECKLISTS DE FISCALIZAÇÃO MENSAL

- **Padronização da conferência contábil, tributária e trabalhista**
- **Conciliação bancária: PIX, TED e boletos**
- **Validação de Notas Fiscais e e-Social**

- **Gestão de inadimplência sem exposição nominal**
- **Alerta Legal: A responsabilidade pela omissão na conferência**

3. MÓDULO 2: COMPLIANCE CONDOMINIAL E GOVERNANÇA

- **Implementação de controles internos e prevenção de fraudes**
- **Elaboração do Código de Conduta e Canal de Denúncia**
- ***Due Diligence* de fornecedores e análise de orçamentos**
- **Matriz de Riscos: Financeiro, Trabalhista e Patrimonial**
- **Dica Prática: Aplicação do Framework COSO no condomínio**

4. MÓDULO 3: LGPD E PROTEÇÃO DE DADOS NO CONDOMÍNIO

- **Conformidade com a Lei nº 13.709/2018**
- **Papéis no tratamento de dados: Controlador vs. Operador**
- **Cláusulas de segurança em contratos de prestação de serviços**

- **Segurança da informação e descarte seguro de documentos**
- **Jurisprudência: Casos de exposição indevida em redes sociais**

5. MÓDULO 4: BLINDAGEM JURÍDICA E RESPONSABILIDADE

- **Exercício da função com segurança técnica e jurídica**
- **Registro formal de divergências em ata (Art. 165, Lei 6.404/76)**
- **Modulação da responsabilidade e culpa concorrente**
- **A relatividade da quitação assemblear**

6. CONCLUSÃO E AUTOAVALIAÇÃO

- **O Domínio como Compromisso Ético**
- **Questionário de Diagnóstico para o Conselho Fiscal**

MENESES, Erigutemberg. **Domínio das Contas**: Guia Prático do Conselho Fiscal Condominial. Blumenau: [s. n.], 2026. Parte integrante da obra: Conselho Fiscal: Com Domínio das Contas, 2. ed.

MÓDULO 1

Checklists de Fiscalização Mensal

O primeiro passo para uma gestão transparente reside na padronização da conferência documental, transformando o caos de pastas mensais em um fluxo lógico de verificação. Este módulo estabelece o rigor necessário para que nenhum centavo ou tributo escape ao escrutínio do conselho, garantindo que a saúde financeira do condomínio seja monitorada em tempo real.

O tema central aqui é a **mitigação da culpa *in vigilando*** através da evidência documental. Ao focar na conciliação bancária, validação de notas fiscais e obrigações do e-Social, o

conselheiro deixa de ser um revisor passivo para se tornar um agente de conformidade, protegendo-se contra decisões judiciais que responsabilizam a omissão na conferência de itens críticos.

Objetivo: Padronizar a conferência contábil, tributária e trabalhista.

- Conciliação bancária completa (PIX, TED, boletos, extratos oficiais)
- Validação de NFs e recibos (autenticidade na SEFAZ)
- Conferência de e-Social (S-1200, S-1299) e DCTFWeb
- Verificação de inadimplência (apenas nº da unidade, sem exposição nominal)
- *Alerta Legal:* A omissão na conferência de itens críticos configura culpa in vigilando (STJ, REsp 2.045.123/SP).

Anote: Quais documentos estão em falta na sua pasta mensal? Como resolver em 5 dias úteis?

O primeiro passo para uma gestão transparente reside na padronização da conferência documental, transformando o caos de pastas mensais em um fluxo lógico de verificação. Este módulo estabelece o rigor necessário para que nenhum centavo ou tributo escape ao escrutínio do conselho, garantindo que a saúde financeira do condomínio seja monitorada em tempo real.

O tema central aqui é a **mitigação da culpa *in vigilando*** através da evidência documental. Ao focar na conciliação bancária, validação de notas fiscais e obrigações do e-Social, o conselheiro deixa de ser um revisor passivo para se tornar um agente de conformidade, protegendo-se contra decisões judiciais que responsabilizam a omissão na conferência de itens críticos.

Ferramentas de Operacionalização

Para garantir o **domínio das contas**, este módulo foca nos seguintes itens práticos:

- **Conciliação Bancária Completa:** Conferência de fluxos via PIX, TED, boletos e extratos oficiais.
- **Validação de Documentos:** Verificação da autenticidade de Notas Fiscais e recibos diretamente na SEFAZ.

- **Obrigações Trabalhistas e Tributárias:** Conferência rigorosa do e-Social (S-1200, S-1299) e da DCTFWeb.
- **Gestão de Inadimplência:** Verificação focada apenas no número da unidade, evitando a exposição nominal para manter a conformidade legal.

Alerta Legal: A omissão na conferência desses itens pode configurar responsabilidade jurídica para o conselheiro, conforme jurisprudência do STJ (REsp 2.045.123/SP).

MÓDULO 2

Compliance Condominial e Governança

A governança condominial vai além do equilíbrio entre receitas e despesas; ela exige a implementação de uma cultura ética e de controles internos que blindem a coletividade contra fraudes e desvios. Neste módulo, exploramos como estruturar um ambiente de controle profissional utilizando ferramentas de gestão corporativa adaptadas à realidade habitacional.

A análise deste módulo foca na aplicação do **Framework COSO** e na *due diligence* de fornecedores. O objetivo é criar uma "Matriz de Riscos" que antecipe vulnerabilidades financeiras e trabalhistas, utilizando canais de denúncia e códigos de conduta para assegurar que a administração opere sob os mais altos padrões de integridade e transparência.

Objetivo: Implementar controles internos que previnem desvios e fraudes.

- Código de Conduta aprovado em assembleia
- Due Diligence de fornecedores (3 orçamentos + CNDs atualizadas)
- Canal de denúncia anônima e sigiloso
- Matriz de Riscos (financeiro, trabalhista, patrimonial, ambiental)
- *Dica Prática:* Integre o framework COSO adaptado ao condomínio: Ambiente de Controle → Avaliação de Riscos → Atividades de Controle → Comunicação → Monitoramento.

Anote: Qual risco seu condomínio mais enfrenta hoje? Qual ação imediata o conselho pode propor?

A governança condominial vai além do equilíbrio entre receitas e despesas; ela exige a implementação de uma cultura ética e de controles internos que blindem a coletividade contra fraudes e desvios. Neste módulo, exploramos como estruturar um ambiente de controle profissional utilizando ferramentas de gestão corporativa adaptadas à realidade habitacional.

A análise deste módulo foca na aplicação do **Framework COSO** e na *due diligence* de fornecedores. O objetivo é criar uma "Matriz de Riscos" que antecipe vulnerabilidades financeiras e trabalhistas, utilizando canais de denúncia e códigos de conduta para assegurar que a administração opere sob os mais altos padrões de integridade e transparência.

Ferramentas de Operacionalização

Este módulo fornece os instrumentos necessários para a governança preventiva:

- **Código de Conduta:** Elaboração e aprovação de normas éticas em assembleia.

- **Due Diligence de Fornecedores:** Exigência de no mínimo 3 orçamentos e verificação das Certidões Negativas de Débitos (CNDs) atualizadas.
- **Canal de Denúncia:** Implementação de um meio de comunicação anônimo e sigiloso para irregularidades.
- **Matriz de Riscos:** Mapeamento detalhado de riscos financeiros, trabalhistas, patrimoniais e ambientais.
- **Framework COSO:** Adaptação do modelo corporativo ao condomínio, abrangendo Ambiente de Controle, Avaliação de Riscos, Atividades de Controle, Comunicação e Monitoramento.

Qual ação imediata o conselho do seu condomínio poderia propor para mitigar o risco mais urgente identificado hoje?

MÓDULO 3

LGPD e Proteção de Dados no Condomínio

Em uma era digital, o condomínio manipula diariamente um volume massivo de dados sensíveis, desde biometrias até informações financeiras, o que exige uma adequação rigorosa à Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018). Este módulo orienta o conselho sobre como supervisionar o tratamento dessas informações para evitar sanções administrativas e danos morais.

O tema aborda a distinção jurídica entre o condomínio (controlador) e as administradoras

(operadores), enfatizando a **segurança técnica e jurídica**. A análise destaca a proibição de práticas comuns, como a exposição de inadimplentes em áreas comuns, e a necessidade de políticas de retenção e descarte seguro para prevenir o vazamento de dados que possam gerar passivos judiciais ao condomínio.

Objetivo: Garantir conformidade com a Lei nº 13.709/2018 e evitar passivos por vazamento.

- Condomínio = Controlador | Administradora/Software = Operador
- Cláusulas LGPD em todos os contratos (notificação de incidente em até 24h)
- Senhas individuais, criptografia e política de retenção/descarte seguro
- Vedação à exposição nominal de inadimplentes em murais ou grupos
- *Jurisprudência:* TJ/SC condenou condomínio por exposição em WhatsApp (AC 0300604-62.2019.8.24.0036).

Anote: Onde os dados sensíveis do seu condomínio estão armazenados? Quem tem acesso?

Em uma era digital, o condomínio manipula diariamente um volume massivo de dados sensíveis, desde biometrias até informações financeiras, o que exige uma adequação rigorosa à Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018). Este módulo orienta o conselho sobre como supervisionar o tratamento dessas informações para evitar sanções administrativas e danos morais.

O tema aborda a distinção jurídica entre o condomínio (controlador) e as administradoras (operadores), enfatizando a **segurança técnica e jurídica**. A análise destaca a proibição de práticas comuns, como a exposição de inadimplentes em áreas comuns, e a necessidade de políticas de retenção e descarte seguro para prevenir o vazamento de dados que possam gerar passivos judiciais ao condomínio.

Ferramentas de Operacionalização

Para garantir a conformidade e evitar vazamentos de dados, este módulo foca nos seguintes pilares:

- **Definição de Papéis:** Identificação do Condomínio como Controlador e da Administradora ou Software como Operador.

- **Gestão de Contratos:** Inclusão de cláusulas de LGPD em todos os contratos, prevendo notificação de incidentes em até 24 horas.
- **Segurança da Informação:** Implementação de senhas individuais, criptografia e política de retenção ou descarte seguro de documentos.
- **Vedação de Exposição:** Proibição estrita da exposição nominal de inadimplentes em murais, elevadores ou grupos de WhatsApp.
- **Jurisprudência de Apoio:** Referência a decisões como a do TJ/SC, que condenou condomínio por exposição de dados em redes sociais (AC 0300604-62.2019.8.24.0036).

Você já identificou onde os dados sensíveis do seu condomínio estão armazenados e quem possui acesso a eles?

MÓDULO 4

Blindagem Jurídica e Responsabilidade

Exercer a função de conselheiro exige coragem, mas, acima de tudo, proteção jurídica para que a atuação técnica não resulte em responsabilização pessoal indevida. Este módulo final ensina como formalizar pareceres, registrar divergências e atuar de forma tempestiva para garantir que o conselho cumpra seu papel sem exceder seus limites legais.

O foco central é a **autonomia do parecer do conselho** e a modulação da responsabilidade civil. Através do uso subsidiário da Lei das S/A e do Código Civil, o guia demonstra que a quitação de contas em assembleia não é

absoluta, reforçando a importância do registro formal de ressalvas para afastar a solidariedade em casos de dolo ou irregularidades ocultas na gestão.

Objetivo: Exercer a função com segurança jurídica e afastar solidariedade indevida.

- Registro formal de divergência em ata (art. 165, Lei 6.404/76, aplicado subsidiariamente)
- Modulação da responsabilidade pelo art. 945 CC (culpa concorrente)
- Não aprovar contas sem lastro documental ou laudos técnicos
- Comunicação tempestiva à assembleia e ao síndico sobre irregularidades
- *Dica Prática:* A quitação assemblear é relativa. Não elide dolo, fraude ou irregularidades ocultas (STJ, AgInt REsp 1.890.263/RS).

Anote: Como o conselho documentará suas ressalvas no próximo parecer?

Exercer a função de conselheiro exige coragem, mas, acima de tudo, proteção jurídica para que a atuação técnica não resulte em responsabilização pessoal indevida. Este módulo final ensina como formalizar pareceres, registrar divergências e atuar de forma tempestiva para garantir que o conselho cumpra seu papel sem exceder seus limites legais.

O foco central é a **autonomia do parecer do conselho** e a modulação da responsabilidade civil. Através do uso subsidiário da Lei das S/A e do Código Civil, o guia demonstra que a quitação de contas em assembleia não é absoluta, reforçando a importância do registro formal de ressalvas para afastar a solidariedade em casos de dolo ou irregularidades ocultas na gestão.

Ferramentas de Operacionalização

Este módulo fornece a fundamentação necessária para exercer a fiscalização com segurança jurídica:

- **Registro Formal de Divergência:** Utilização do art. 165 da Lei 6.404/76, aplicado subsidiariamente, para registrar discordâncias em ata.

- **Modulação da Responsabilidade:** Aplicação do art. 945 do Código Civil para tratar da culpa concorrente.
- **Rigor Documental:** Orientação para não aprovar contas que careçam de lastro documental ou laudos técnicos adequados.
- **Comunicação Tempestiva:** Dever de informar imediatamente o síndico e a assembleia sobre quaisquer irregularidades detectadas.
- **Jurisprudência Estratégica:** Compreensão de que a quitação assemblear não elide dolo ou fraude, conforme entendimento do STJ (AgInt REsp 1.890.263/RS).

Como o conselho documentará suas ressalvas no próximo parecer para garantir essa blindagem?

Conclusão

O Domínio como Compromisso Ético

A jornada pelo **Guia Prático do Conselho Fiscal Condominial** demonstra que a fiscalização eficiente não é um ato de desconfiança, mas um exercício de transparência e zelo pelo patrimônio coletivo. Dominar as contas significa garantir que cada decisão administrativa esteja ancorada em evidências, conformidade legal e segurança jurídica. Ao concluir este material, o conselheiro deixa de ser um mero espectador de pastas contábeis para se tornar um pilar de governança, blindando a si mesmo e à comunidade contra riscos evitáveis.

Questionário de Autoavaliação e Diagnóstico

Instruções: Responda às questões abaixo com base na realidade atual do seu condomínio. Este diagnóstico servirá como roteiro para o próximo parecer do conselho.

Módulo 1: Fiscalização e Rotina

1. **Conciliação:** Todos os lançamentos do extrato bancário possuem um documento correspondente (NF, recibo ou guia) na pasta mensal?
2. **Autenticidade:** O conselho possui o hábito de validar o QR Code ou a chave de acesso das Notas Fiscais mais relevantes no site da SEFAZ?
3. **Trabalhista:** A guia da DCTFWeb enviada pela administradora coincide exatamente com os valores retidos na folha de pagamento?

Módulo 2: Compliance e Governança

4. **Controle:** O condomínio possui um Código de Conduta ou regramento claro para evitar conflitos de interesse em contratações?
5. **Cotações:** Nas obras ou serviços de valor elevado, foram apresentados pelo menos três orçamentos de empresas com CNDs (Certidões Negativas de Débitos) válidas?
6. **Riscos:** Existe um canal seguro (e-mail ou urna) onde moradores ou funcionários possam relatar irregularidades de forma sigilosa?

Módulo 3: LGPD e Dados Sensíveis

7. **Privacidade:** A lista de inadimplentes é tratada de forma restrita ou ainda há exposição de nomes em áreas comuns ou grupos de mensagens?
8. **Contratos:** Os contratos com a administradora e empresas de monitoramento possuem cláusulas específicas de responsabilidade sobre vazamento de dados?
9. **Armazenamento:** Onde ficam guardadas as fichas cadastrais e imagens de segurança? O acesso é restrito a pessoas autorizadas?

Módulo 4: Blindagem e Responsabilidade

10. **Documentação:** Quando o conselho discorda de um gasto, essa divergência é registrada formalmente em ata ou apenas discutida verbalmente?
11. **Ressalvas:** No último parecer, as contas foram aprovadas "plenamente" ou houve indicações de melhorias e correções para o síndico?
12. **Segurança:** O conselheiro tem ciência de que a assinatura em um parecer sem conferência documental pode gerar responsabilidade solidária (culpa *in vigilando*)?

Reflexão Final: Se você respondeu "Não" ou "Não sei" para mais de três perguntas, é o momento de aplicar os checklists práticos deste guia em sua próxima reunião de fiscalização.

Qual desses pontos você acredita ser o maior desafio imediato no seu condomínio hoje?

DOMÍNIO DAS CONTAS

Guia Prático do Conselho Fiscal Condominial

SELO: FISCALIZAÇÃO MENSAL

REGISTRO FORMAL DE DIVERGÊNCIA EM ATA

SELO: COMPLIANCE E GOVERNANÇA

SELO: ADEQUAÇÃO LGPD

MODULAÇÃO DE RESPONSABILIDADE

NÃO APROVAR CONTAS CATTAS SEM LASTRO

SELO: BLINDAGEM JURÍDICA

COMUNICAÇÃO TEMPESTIVA

Sobre o Autor: **Erigutemberg Meneses**
Advogado, Economista, Especialista em Gestão de Riscos Condominiais

Parte integrante de: "Conselho Fiscal: Com Domínio das Contas" (2ª ed., 2026)

Blumenau | 2026